



ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

РЕШЕНИЕ

18.04.2012

№ 872

**Об отчёте мэрии о выполнении городской целевой Программы
улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием
ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утверждённой постановлением
Тольяттинской городской Думы от 06.06.2002 №461, за 2011 год**

Рассмотрев представленный мэрией отчёт о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утверждённой постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.06.2002 №461 (в редакции решения Думы от 18.10.2006 №542), за 2011 год, Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить отчёт о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг. за 2011 год (Приложение №1).

2. Рекомендовать мэрии (Андреев С.И.) представить в Думу:

2.1. График возврата средств, направленных из бюджета городского округа Тольятти на предоставление ипотечных жилищных кредитов по Программе улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

2.2. Копии договоров, заключённых мэрией городского округа Тольятти с ЗАО «ФИА-БАНК» о возврате бюджетного кредита, полученного в рамках Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

2.3. Информацию о категориях граждан, получивших ипотечные кредиты в 2011 году.

2.4. Предложения по дальнейшему действию Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

Срок - май 2012 года.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету и экономической политике (Колмыков С.Н.).

И.о.председателя Думы

А.В.Денисов

000570

Отчёт
мэрии о выполнении городской целевой Программы
улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием
ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утверждённой
постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.06.2002 №461,
за 2011 год

Раздел 1. Обоснование актуальности Программы

Обеспечение жильём граждан городского округа Тольятти в 2011 году происходило в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» посредством вступившей в силу федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и входящих в её состав подпрограмм, а также в рамках действующего законодательства Самарской области.

В течение 2011 года жильё и социальные выплаты выделялись молодым семьям, ветеранам Великой Отечественной войны, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, работникам бюджетных организаций и учреждений, другим категориям граждан.

В 2011 году развитие ипотеки характеризуется увеличением объёмов выданных кредитов, снижением требований к заёмщикам и унификацией стандартов кредитования. Чтобы повысить привлекательность своих ипотечных программ банки постепенно снижают процентные ставки, величину первоначального взноса и затраты на получение кредита, увеличивают суммы кредитов и сроки кредитования, смягчают свои требования к заёмщикам и приобретаемой недвижимости, повышают уровень сервиса при оформлении, выдаче и обслуживании кредита.

До II полугодия 2011 года цены на жильё в городском округе Тольятти относительно стабилизировались, рынок недвижимости приобрёл устойчивую тенденцию к выходу на «докризисный» уровень.

В конце 2011 года оживление рынка недвижимости и рост цен на жильё вызвало поступление в городской округ Тольятти средств федерального и областного бюджетов на предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилых помещений в рамках подпрограммы «Обеспечение жильём молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

В ноябре 2011 года 1 313 молодых семей получили свидетельства о праве на получение социальных выплат. Из них 533 семьи приобрели жильё до наступления 2012 года. Рост покупательной способности вызвал заметное

повышение стоимости объектов недвижимости, а также увеличение количества оформляемых договоров с кредитными организациями.

В данных условиях существующая проблема высоких ставок по ипотечным жилищным кредитам продолжает оставаться достаточно острой. Стоимость наиболее популярных кредитов (на приобретение жилья на вторичном рынке в рублях при первоначальном взносе в 20-30% не менее чем на 10 лет с фиксированной ставкой) у ведущих банков составляет примерно 12-13% годовых при базовой программе страхования. Кроме того, на российском ипотечном рынке прочные позиции в предложениях банков начала занимать плавающая ставка по кредиту. Коммерческие банки привязывают плавающие ставки к ставкам рынков межбанковского кредитования. В то же время такая плавающая ставка несёт в себе достаточно высокий риск для заёмщиков в связи с тем, что изменение плавающей ставки может привести к неплатёжеспособности в случае резкого изменения экономической ситуации.

В существующих экономических условиях городская ипотечная Программа сохранила свою привлекательность, учитывая стоимость заёмных средств в рамках Программы по сравнению со ставками коммерческих банков. Положительную роль здесь играет привязка процентной ставки по Программе именно к ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Раздел 2. Анализ выполнения поставленных целей и задач

Для достижения целей Программы использовалось субсидирование процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту гражданам – участникам Программы до уровня 3/5 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. В 2011 году ставка рефинансирования изменялась с 7,75% до 8,0% (в мае 2011 года ставка достигала 8,25%). Таким образом, процентная ставка в рамках Программы также изменялась соответственно: с 4,65% до 4,8% (в мае 2011 года – 4,95%). Данная ставка, в соответствии с Программой, применяется как для кредитования участия в долевом строительстве, так и для кредитования приобретения жилья на вторичном рынке. Кредит оформлялся на срок до 10 лет, размер кредита - до 50% от стоимости приобретаемого жилья.

Кроме затрат на погашение кредита заёмщик несёт расходы по страхованию:

- риска наступления смерти либо потери трудоспособности вследствие несчастного случая;
- риска гибели и повреждения жилого помещения вследствие стихийного бедствия, дефектов здания, противоправных действий третьих лиц и других причин.

В совокупности расходы на страхование составляют примерно 1,2% от суммы ежегодного остатка кредита и подлежащих уплате процентов, то есть увеличение платежей, связанных с погашением кредита, является незначительным.

Таким образом, основная цель Программы – создание организационно-финансового механизма приобретения жилья в кредит работниками бюджетной сферы – в целом достигнута, механизм создан и успешно функционировал.

Раздел 3. Перечень проектов

Целевая Программа улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2011гг. утверждена постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002 №361, в новой редакции утверждена постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004 №1213 (изменения были приняты решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006 №542).

Программа представляет собой долгосрочный социально-экономический проект, направленный на поддержку работников бюджетной сферы и муниципальных предприятий в приобретении жилья.

Поддержка состоит в предоставлении ипотечных жилищных кредитов с низкой процентной ставкой, а также в обеспечении надёжности приобретения жилья путём отбора на конкурсной основе банка-агента, управляющих строительных компаний, риэлторских агентств, страховой компании. До принятия Программы предоставление жилищных кредитов указанным категориям граждан осуществлялось на основе Положения о порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования, утверждённого постановлением мэра г.Тольятти от 10.05.2001 №1816-1/05-01.

Раздел 4. Ресурсное обеспечение

Согласно Программе, утверждённой в новой редакции постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004 №1213, общий объём финансирования из всех источников должен был составить за период 2002-2005гг. 143,2 млн.руб. Из них средства бюджета городского округа – 35,8 млн.руб. (25%), средства банка-агента – 35,8 млн.руб. (25%), средства населения – 71,6 млн.руб. (50%).

Объёмы финансирования за счёт средств бюджета городского округа Тольятти и средств банка-агента были рассчитаны с учётом реинвестиций - средств, поступающих от частичного и полного погашения ранее выданных ипотечных жилищных кредитов в рамках Программы.

Объём финансирования Программы средствами населения был определён исходя из установленного соотношения собственных средств участника Программы и средств ипотечного кредита – 1:1.

В 2004 году из средств бюджета городского округа Тольятти было произведено последнее финансирование Программы, в последующем оформление кредитов производилось за счёт средств возврата по ранее выданным кредитам.

В 2006 году с банком-агентом ЗАО «ФИА-БАНК» было достигнуто соглашение, по которому оформление кредитов в рамках Программы производится до конца 2011 года, а далее банк обязан осуществлять ежеквартальный возврат средств в бюджет городского округа.

Управление по жилищным вопросам мэрии в начале 2006 года представляло в Думу городского округа Тольятти на рассмотрение Программу в новой редакции, включающую в себя запланированные объёмы финансирования на период с 2006-2010гг. в размере 254 млн.руб. Программа в новой редакции принята не была.

Решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006 №542 в Программу были внесены изменения в части продления срока действия Программы по 2015 год, а также в формулировку «участника Программы». Вследствие этого в действующей редакции Программы отсутствуют показатели планового финансирования из бюджета городского округа на 2011 год.

В соответствии с договорами, заключёнными мэрией городского округа Тольятти с ЗАО «ФИА-БАНК», с января 2012 года банк-агент начал осуществлять возврат бюджетного кредита, полученного в рамках Программы. Общая сумма ежеквартального возврата бюджетных средств по четырём договорам бюджетного кредита составляет 603 461,14 руб.

Раздел 5. Порядок управления и контроля

Выполнение мероприятий Программы обеспечивается системой договоров о сотрудничестве между мэрией городского округа Тольятти и всеми организациями, участвующими в её реализации.

В реализации Программы задействованы:

- банк-агент – ЗАО «ФИА-БАНК»;
- уполномоченная страховая компания – ОАСО «АСтрО-Волга»;
- управляющие строительные компании – ЗАО ФСК «Лада-Дом» и ЗАО «Тольяттистройзаказчик»;
- уполномоченные риэлторские компании – ООО АН «Автозаводское», ЗАО «АНК», ООО «Пальмира-С», ООО «Финансовая линия».

Согласно договорам с данными организациями – участниками Программы, мэрия в лице уполномоченных органов (департамент финансов, управление по жилищным вопросам) осуществляет контроль соблюдения установленных процедур по Программе, целевого использования средств бюджета городского округа Тольятти, выделяемых на реализацию Программы.

Раздел 6. Результаты реализации Программы

За время реализации Программы в период с ноября 2001 по 31.12.2010 года (с ноября 2001 до 23.01.2002 года работа велась в рамках Положения о порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования, утверждённого постановлением мэра г.Тольятти от 10.05.2001

№1816-1/05-01) всего выдано 346 ипотечных кредитов на общую сумму 120 020,2 тыс.руб.

Доля кредитных средств в структуре финансирования приобретения жилья за весь период реализации Программы составляет 38,4%.

Доля бюджетных средств составляет 19,2% от стоимости приобретённых жилых помещений, что говорит о высоком уровне оптимизации расходов бюджета городского округа на решение жилищной проблемы работников бюджетной сферы.

Объём финансирования Программы за счёт средств населения за тот же период составил 192 802 тыс.руб.

В 2011 году кредиты в рамках реализации Программы выдавались за счёт средств от частичного и полного погашения ранее выданных кредитов.

За 2011 год всего оформлено 16 кредитов на общую сумму 13 294 тыс.руб.

В бюджете городского округа Тольятти не было предусмотрено финансирование Программы на 2011 год. Последнее финансирование Программы из бюджета городского округа производилось в 2004 году.

В связи с отсутствием плановых показателей на 2011 год сравнительный анализ можно провести по приложению №1 к Программе «Расчёт возврата средств, направленных из бюджета города на предоставление ипотечных жилищных кредитов по Программе». В соответствии с данными таблицы, в 2011 году на предоставление кредитов планировалось направить 3 414 тыс.руб. средств возврата из бюджетных средств. По условиям Программы банк-агент направляет на финансирование Программы собственные средства в таком же объёме, то есть 3 414 тыс.руб. Общий планируемый объём финансирования составляет 6 828 тыс.руб.

Таким образом, общая сумма выданных ипотечных жилищных кредитов в 2011 году больше запланированной на 94,7%. Увеличение количества выданных кредитов произошло в конце 2011 года в связи с оживлением рынка вторичного жилья на территории городского округа Тольятти, а также в связи с окончанием в 2011 году выдачи кредитов по льготной процентной ставке.

В четвёртом квартале 2011 года в городской округ поступили средства вышестоящих бюджетов для предоставления социальных выплат молодым семьям из числа участников подпрограммы «Обеспечение жильём молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

В связи с тем, что средства поступили на 1 313 молодых семей, образовался спрос на жильё, выставленное гражданам на продажу и невостребованное достаточно длительное время. Реализовав собственное жильё, участники Программы получили возможность улучшить жилищные условия с использованием ипотечного жилищного кредита.

Общий объём средств, направленных на финансирование Программы, составил на 01.01.2012 года – 312 822 тыс.руб.

Средняя цена квадратного метра жилья, приобретённого в рамках Программы в 2011 году, составила 31,5 тыс.руб. за квадратный метр.

Средний размер кредита за 2011 год – 831 тыс.руб. Фактический объём собственных средств граждан, направленных на приобретение жилья в рамках Программы в 2011 году, составил 15 669 тыс.руб.

Граждане, которые приобрели жильё с использованием ипотечных жилищных кредитов в течение всего срока реализации Программы, относятся к следующим категориям:

- работники школьных, дошкольных и прочих образовательных учреждений – 103 чел.;
- работники учреждений здравоохранения – 82 чел.;
- работники системы МВД – 33 чел.;
- работники бюджетных организаций, финансируемых из средств федерального и областного бюджетов – 33 чел.;
- работники муниципальных предприятий – 32 чел.;
- работники мэрии городского округа – 38 чел.;
- работники Думы городского округа Тольятти – 5 чел.;
- граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное обеспечение жилыми помещениями – 20 чел.

В течение отчётного периода количество дополнительно поступивших анкет-заявок от желающих принять участие в Программе было незначительно. Связано это было с планируемым завершением оформления кредитов в рамках Программы, небольшим количеством выдаваемых кредитов, наличием более 400 семей, ожидающих ипотечного кредитования по условиям Программы.

Рекомендации о дальнейшей деятельности по Программе

Последние ипотечные жилищные кредиты в рамках Программы были выданы в декабре 2011 года. В связи с установленным сроком кредитного договора - до 10 лет, граждане имеют право осуществить последний платёж по кредитам в декабре 2021 года.

Таким образом, с января 2012 года до 31 декабря 2021 года банк-агент ЗАО «ФИА-БАНК» будет осуществлять ежеквартальный возврат средств в бюджет городского округа Тольятти. В соответствии с условиями соглашений, заключёнными мэрией городского округа Тольятти и ЗАО «ФИА-БАНК», новые заявки на кредитование работников бюджетной сферы в данный период банком приниматься не будут. В срок до 31.12.2021 года средства будут возвращены в бюджет городского округа Тольятти.

С инициативой разработки Программы для работников бюджетной сферы, первоначальный взнос по которой будет равен 10%, а процентная ставка по кредиту не превысит 8%, выступил Председатель Правительства Российской Федерации В.В.Путин. Специальный ипотечный продукт для врачей, учителей и специалистов должен иметь пониженный первоначальный взнос и невысокую процентную ставку.

Кроме того, Правительству Российской Федерации Президентом Медведевым Д.А. были даны поручения проработать вопрос о формах

господдержки ипотечных кредитов для многодетных семей и бюджетников, включая госгарантии и выкуп институтами развития ипотечных облигаций, обеспеченных такими кредитами.

Медведев Д.А. также рекомендовал главам регионов обеспечить реализацию программ субсидирования врачей, учителей, специалистов в целях выплаты первоначального взноса на приобретение жилья.

Таким образом, городская целевая Программа в целом выполнила свою задачу по поддержке работников бюджетной сферы городского округа в период активного становления и развития рынка ипотеки в стране. В настоящее время на передний план будут выходить государственные программы поддержки граждан, обеспеченные средствами федерального и региональных бюджетов.

И.о.председателя
городского округа



А.В.Денисов